

Lillehammer kommune

Oslo 10. oktober 2018

## SOLHØGDA BYGGETRINN 3 - NABOMERKNADER

### Bakgrunn

Nabovarsel til gjenboere nord for tiltaket ble ikke sendt ut sammen med øvrige nabovarsler. Vi ble gjort oppmerksom på at gjenboere måtte varsles av kommunen 21.06.2018. Det ble sendt ut nabovarsel til gjenboere nord for tiltaket 21.09.2018. Vi har mottatt merknader fra tre naboer. I alle merknadene påpeker gjenboerne at de ikke fikk nabovarsel før tiltaket ble nabovarslet. HBA arkitekter AS beklager dette og har i anledningen gjennomgått rutineene for nabovarsling. Lillehammer kommune har latt saken ligge i bero til ny nabovarsling ble gjennomført.

### Merknader

#### **Berit og Bjørn Blomli, Ågårdvegen 18**

*Hvorfor bor vi her?*

*Vi har valgt å bosette oss tett inn mot naturen med ren luft, stillhet, utsikt og samtidig kort vei til sentrum. Kort sagt oppskrift på et godt trivsels miljø.*

*Nå er det planlagt bygget en koloss over oss. Denne bygningen vil fortone seg som om danskebåten har ankret opp permanent. Sett fra vår eiendom vil bygget framstå som vulgært.*

*Det står i nabovarslet: "...i en boligblokk på fem etasjer, hvor 4. og 5. etasje er tilbaketrasket".*

*I hht. tegninger som foreligger må dette i beste fall betegnes som en sterk overdrivelse. Det er nettopp 4. og 5. etasje som gjør at bygningen fremstår så dominerende i landskapet.*

*Fra ultimo oktober til februar/mars er sola helt borte på vår eiendom. Med denne blokka blir sola borte enda lengre.*

*Blokk 3 vil helt klart bety en trivselsmessig forringelse for oss naboer på nedsiden av åskammen. Dessuten; elg og rådyr som har hatt tilhold her, skal nå fordrives på bekostning av en betongkoloss som vil dominere hele landskapet. Det kan også være et spørsmål om verdiforringelse av vår eiendom.*

*Vi har følgende forslag:*

*Trekke hele blokka sørover (nærmere blokk 2), alternativt fjerne 4. og 5. etasje.*

#### Vurdering:

Tiltaket er plassert innenfor byggegrensen. Flytting av tiltaket sørover langs sin egen lengde vil ha liten betydning for solgangen for Åsgårdvegen 18.

Tiltaket forholder seg til gjeldene reguleringsbestemmelser. Bebyggelsen trappes ned fra fem etasjer inne på åskammen til tre etasjer ytterst på åskammen mot vestre plangrense. Bygningen er tilpasset slik at den ikke bryter en siktlinje 30 grader i byggets lengderetning.

Vi viser også til "saksframlegg for reguleringsplan for Solhøgda» datert 04.09.2013, for vurdering av naturgrunnlag og landskapsmessig vurdering.

#### **Hege og Eiliv Furuli, Ågårdvegen 20**



Prosjektets trinn 3 vil påvirke vårt bomiljø markant basert på flere elementer: Det vil bli direkte innsyn ned på våre tomter og uteplasser, dette vil gi disse et helt annet og urbant preg. Opplevelsen av å bo nær skogen og roen vil oppleves svært annerledes i negativ retning. Solgang vår og høst vil bli forringet og delvis helt forandret da sola går lavt over den åskammen byggetrinn 3 skal oppføres. Bygget vil lyse opp hele området og ta fokus visuelt fra de andre omgivelsene. Dette er et markant bygg hvor vi rett på nedsiden vil oppleve at bygget henger over åskammen og over våre tomter. Det er liten tvil om at dette vil kunne styre verdien på våre eiendommer i negativ retning.

Vi ønsker ikke å være urimelige, men utbygger og lovgivende part må forstå at dette vil gjøre et stort negativt inngrep i våre bomiljøer.

Vi vil basert på innspillene over komme med følgende forslag som må være fullt mulig å tilpasse hvis vi kan respekteres i saken:

Skyve konstruksjonen bakover fra kanten mot byen og videre trekke den sørover i terrenget. Slik vil den få et mindre tydelig preg fra byen og omliggende område og for oss gjenboere gi en akseptabel situasjon. Alternativet er å bygge uten en 4. og 5. etasje.

#### Vurdering:

Tiltaket er plassert innenfor byggegrensen. Flytting av bygget fra kanten og sørover på tomten vil ha liten betydning for solgangen for Åsgårdvegen 20. Tiltaket forholder seg til gjeldene reguleringsbestemmelser. Bebyggelsen trappes ned fra fem etasjer inne på åskammen til tre etasjer ytterst på åskammen mot vestre plangrense. Bygningen er tilpasset slik at den ikke bryter en siktlinje 30 grader i byggets lengderetning.

#### Mona og Morten Ulimoen, Åsgårdvegen 16

Det har fremstått som et ønske/krav fra kommunen at horisonten sett fra byen ikke skal brytes av bygninger på åsryggene rundt byen. Når det gjelder utbyggingen av Solhøgda kan vi ikke se at dette kravet er oppfylt. Ved å legge en 5 etasjers blokk få meter fra skrenten vil den fremstå markant og dominerende sett fra nedsiden, hvor det bor en del mennesker. Et slikt dominerende byggverk plassert tett på skrenten på Solhøgda vil i tillegg øke perioden hvor det ikke er sol på nedsiden av Solhøgda i dag, samt at det vil generelt dårligere lysforhold for oss som bor nedenfor Solhøgda. Vi vil hevde at en blokk på denne størrelsen vil skape lysforurensing i et i dag for oss urørt skogsområde. Slik blokka er plassert vil det være lysforurensing fra hele langsiden på blokka rett ned mot vårt område, samt mot søndre del av byen. Det er i dag ikke synlig lys fra område Solhøgda sett nedenfra. Bygging av en 5 etasjers blokk vil for oss oppleves som lysforurensing slik blokka er plassert i dag.

Det står i arkitektens beskrivelse om byggetrinn 3 følgende: «Fjerde og øverste etasje er inntrukket slik reguleringsbestemmelsene krever».

En inntrukket fjerde og øverste etasje vil, slik vi ser det ha en virkning så lenge blokka er plassert vinkelrett på kanten og høydedraget slik blokk 1 og 2 er (se vedlagte situasjonskart).

Blokk 3 står med langsiden ned mot byen og oss som nabo. En inntrukket fjerde og øverste etasje vil derfor ikke ha en inntrukket virkning slik reguleringsbestemmelsene sier, men vil fra nedsiden fremstå som en tydelig trapp, hvor hele 4. og 5 etasje vil fremstå som de øverste trappetrinnene. Dette kan best sees på vedlegg A.

Vi vil derfor hevde at fjerde og øverste etasje ikke fremstår som inntrukket slik blokk 3 er plassert på tomten, og dermed ikke er iht reguleringsbestemmelsene.

Det står i arkitektens beskrivelse følgende: «Rammesøknaden er for siste byggetrinn på byggeområde B2 på Solhøgda og utgjør område nord-øst for byggetrinn 1 og 2, mellom hensynsone landskap H550\_1 og H550\_2. På reguleringskartet er det vist planlagt bebyggelse som to bygg på den aktuelle tomten. Det er valgt å rammesøke et bygg istedenfor to».

Vi har ikke klart å finne reguleringskartet for gjeldende område på Lillehammer kommune sin side på internett. Blokk 1 og 2 er tegnet inn, men ikke blokk 3 (som ev. 2 blokker). Det er vanskelig å ta stilling til reguleringskartet når vi: Ikke er behandlet som naboer/gjenboer i høringsrunden for reguleringsplanen

Ikke kan se at blokk 3 er tegnet inn slik blokk 1 og 2 er

Vi ber om at det bringes klarhet i forskjellen på to bygg og ett bygg, samt at det henvises til hvor dette er tegnet inn i reguleringskartet.

Det står i landskapsbeskrivelsen følgende:

Vegetasjon som bevares

«Øst og sørvest for det nye bygget er det innregulert 2 hensynssoner for landskap hvor eksisterende vegetasjon skal sikres. Hensynssonene består hovedsakelig av løvtrær med frodig bunnsjikt. Denne vegetasjonen er viktig å ta vare på for at den nye bebyggelsen ikke skal dominere høydedraget alene, både for nær- og fjernvirkning. Dessuten er den eksisterende vegetasjonen viktig for bokvaliteten. Den vil virke positivt inn på klima



*(vindsjerm, sol/skygge) og bringe naturen tett inn på det nye byggeriet»*

*Det er laget hensynssoner for at bebyggelsen ikke skal dominere høydedraget alene. Dette oppleves som merkelig da det øyensynlig ikke er noen hensynssone vest for bygget mot byen og naboer på nedsiden. Det er tvert imot hugget ned trær slik at bygget (se vedlegg 1 og 2) vil fremstå i silhuett sett nedenfra. Store deler av vestsiden av bygget vil ikke være dekket av trær. Det er mulig at det vil føles som det står at «bringe naturen tett inn på det nye byggeriet». Vi vil mene at en 5 etasjers blokk på toppen av et høydedrag for oss vil virke motsatt. At det er blokkene som bringes inn på eksisterende boliger i nærheten og ødelegger nærheten til naturen.*

*Endringer:*

*For at bygget ikke skal fremstå som en 5. etasje «kloss» på toppen av høydedraget Solhøgda må den flyttes lengre fra skrenten enn den er tegnet inn i dag. Ved å skyve blokkene sørover i blokkens lengderetning vil den trolig fremstå mindre dominerende da den vil komme lenger fra skrenten.*

*Vri blokkene slik at den har samme retning som blokk 1 og 2. Inntrukket fjerde og øverste etasje vil da ha en virkning, men vil fortsatt virke dominerende på toppen av skrenten.*

*Ved å kun tillate 3 etasjer (se vedlegg 1) vil blokkene bli mer naturlig inn i området og tilfredsstillende mer av kommunens ønske om å holde horisonten fri for bygninger. Dette vil i tillegg gi bedre lys og solforhold for oss og vesentlig mindre lysforurensning.*

*En kombinasjon av kulepunkt 1 og 3 ansees som den klart beste løsningen.*

Vurdering:

Tiltaket er plassert innenfor byggegrensen. Tiltaket vil ha liten betydning for solgangen for Åsgårdvegen 16. Tiltaket forholder seg til gjeldende reguleringsbestemmelser. Bebyggelsen trappes ned fra fem etasjer inne på åskammen til tre etasjer ytterst på åskammen mot vestre plangrense. Bygningen er tilpasset slik at den ikke bryter en siktlinje 30 grader i byggets lengderetning. Retningen på bygget følger illustrert bebyggelse på reguleringskartet. Tomten for byggetrinn 3 er smalere enn for byggetrinn 1 og 2 slik at retningen blir bestemt av dette samt at det ligger langs med kotelinjene.

Utebelysningen på balkonger og på uteområdet blir skjermet slik at lys ikke skal blende naboer.

Vi oversender reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Solhøgda.

Vedlegg:

1. Merknad fra Berit og Bjørn Blomli, Åsgårdvegen 18
2. Merknad fra Hege og Eiliv Furuli, Åsgårdvegen 20
3. Merknad fra Mona og Morten Ulimoen, Åsgårdvegen 16